

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van	SC Care I B.V. Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven
ontvangen op	7 september 2026
kenmerk	Z2026-00005919
nummer Omgevingsloket	2026090700211
om medewerking voor het project op het perceel aan	het bouwen van 26 appartementen Kaneelstraat 31 t/m 31f, 31h, 31j, 31k, 31m, 33 t/m 33f, 33h, 33j, 33k en Markt 1 t/m 9 (oneven) in Cuijk

U krijgt een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 26 appartementen op de locatie Kaneelstraat 31 t/m 31f, 31h, 31j, 31k, 31m, 33 t/m 33f, 33h, 33j, 33k en Markt 1 t/m 9 (oneven) in Cuijk.

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) (BOPA)

Een milieueffectrapport is niet nodig

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat voor het project geen verplichting bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER).

Besluit nummeraanduiding

Burgemeester en wethouders hebben de volgende nummeraanduiding vastgesteld:

- Kaneelstraat 31 t/m 31f, 31h, 31j, 31k, 31m, 33 t/m 33f, 33h, 33j, 33k en Markt 1 t/m 9 (oneven), 5431DV Cuijk.

Zie bijlage voor de kaart met locatie nummeraanduiding

Voorschriften

Onderdeel Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bouwpeil

Het bouwpeil wordt door de gemeente bepaald. Dit kan afwijkend zijn van het bouwpeil dat op tekening staat.



Huishoudelijk afvalwater

U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens is geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.

Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.

De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0,50 meter zijn.

Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van een pand (zoals bijvoorbeeld een kelder), moet u hiervoor zelf voorzieningen aanbrengen.

Als de soort of de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater verandert, moet u dit opnieuw aan de gemeente voorleggen.

Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater, of in het algemeen verontreinigd water, te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

Regenwater

Informatie over het afkoppelen en verwerken van hemelwater leest u in het hemelwaterbeleid van de gemeente Land van Cuijk.

In de afvoer van regenwater mogen geen stoffen toegevoegd worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.

Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

Parkeerplaatsen

Door vergunninghouder, of een eventuele rechtsopvolger, wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd volgens de tekening die bij dit besluit hoort. De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanwezig en bereikbaar blijven.

Landschappelijke inpassing

Het plan moet landschappelijk ingepast worden volgens het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel is van deze vergunning, met documentkenmerk D2026-00071758;

U moet de beplanting uitvoeren en gereed melden binnen één jaar of binnen het eerstvolgende beplantingsseizoen nadat de deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Na uitvoering moet de beplanting worden onderhouden en mag deze niet worden verwijderd. Aanplant dat is doodgegaan, moet in het daaropvolgende plantseizoen worden herplant;

Overwegingen

Onderdeel Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag is getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan en het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' wat opgenomen is in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Verkeer'.



De aanvraag voldoet niet aan onderstaande regels:

	Art.nr. bestemmingsplan	Regel bestemmingsplan	Beoordeling regels
A	14.1	De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, sportgerelateerde en levensbeschouwelijke activiteiten; b. openbare dienstverlening; c. openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen; d. de instandhouding van de karakteristieke kenmerken en hoofdvorm van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'; e. de instandhouding van bouwwerken die als rijksmonument zijn aangewezen en beschermd zoals bedoeld in de Monumentenwet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';	Een woonfunctie past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'maatschappelijk'.
B	20.2.1.	Het bouwen van een hoofdgebouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.	Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' ontbreekt een aanduiding 'bouwvlak'.

Als een aanvraag niet voldoet aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan, toetsen wij het plan aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.



Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen, en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Motivering

Er wordt medewerking verleend aan het plan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er is invulling gegeven aan de relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving op basis van de onderbouwing met documentnummer D2026-00071754, welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit. Er zijn geen relevante nadelige gevolgen voor het milieu of de aanwezige waarden. Het programma is afgestemd op de behoefte vanuit de Woon(zorg)visie en deze stedelijke inbreiding draagt bij aan de lokale woningbehoefte voor nultredenwoningen. Bij het ontwerp is zorgvuldig aandacht besteed aan een goede inpassing van de bebouwing in haar omgeving in combinatie met groenmaatregelen. De massa en volume opbouw hebben een goede verhouding gekregen zowel vanuit de Markt als vanuit de Kaneelstraat. Belanghebbenden zijn door middel van participatie betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

Welstand

Uw project voldoet aan de welstandseisen. Dit is vastgesteld door de plantoetsende commissie omgevingskwaliteit op 3 september 2026.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem.

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport aangeleverd naar verontreiniging in de bodem.

Milieueffectrapportage (omgevingswet)

Volgens de bepalingen van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit is het voor dit project niet verplicht een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Dit is gebaseerd op de mer-beoordeling, welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit, waarin is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Verder is gebleken dat er geen bijzondere kenmerken van het project zijn en geen specifieke omstandigheden aanwezig zijn die aanleiding geven tot het opstellen van een MER. Hierdoor geldt geen MER-plicht voor het project.



Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

<i>Omschrijving</i>	<i>Bestandsnaam</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Datum ontvangst</i>
BOPA Cuijk, Markt 1 (31-8-2026)	260901_3284_BOPA Cuijk, Markt 1 (31-8-2026).pdf	D2026-00073562	7 september 2026
OV000 SITUATIE.dwg	OV000 SITUATIE.dwg	D2026-00073557	7 september 2026
Bijlage 1 t/m 11	260903_3284_Bijlage 1 t:m 11.pdf	D2026-00073558	7 september 2026
Tekeningen	260901_3284_Tekeningen.pdf	D2026-00073559	7 september 2026
260914_3284_Bijlage 12 - participatieverslag.pdf	260914_3284_Bijlage 12 - participatieverslag.pdf	D2026-00075419	14 september 2026
Verzoekformulier-002	verzoekpdf-2026090700211-002.pdf	D2026-00075420	14 september 2026

Gevolgte procedure

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Omgevingsregeling. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft u overlegd met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit. Dit verslag maakt onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad is adviseur voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeenteraad heeft op [datum] positief geadviseerd over het project.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende vergunningen aanvragen/ meldingen indienen:

- Bouwactiviteit (technisch) (aanvraag vergunning)
- Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen (melding)



Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit. Op die dag begint ook de bezwaartermijn. U heeft zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- Artikel 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.
- Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Land van Cuijk,
- Artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen.
- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.
- Tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Cuijk Centrum', bestemmingen 'Maatschappelijk' (artikel 14), 'Verkeer' (artikel 17) en 'Wonen' (artikel 20).
- Paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 Ob, waarin is bepaald welke mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten worden aangewezen.
- Artikel 11.11, tweede lid, Ob, waarin de criteria staan beschreven die gebruikt moeten worden bij de beoordeling van de milieueffecten van projecten, om te bepalen of een milieueffectrapport (MER) nodig is.
- Artikel 16.43, tweede lid Ow, waarin is bepaald dat het bevoegd gezag moet beoordelen of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden en of een milieueffectrapport nodig is.
- Artikel 16.45 Ow, waarin is bepaald dat het bevoegd gezag moet besluiten of er een MER moet worden opgesteld bij bepaalde activiteiten die mer-beoordelingsplichtig zijn.
- Artikel 11.10 Ob, waarin staat welke informatie de initiatiefnemer moet aanleveren bij een mer-beoordeling, zoals aard en omvang van het project, mogelijke milieueffecten, en bijzondere kenmerken.
- Artikel 11.11 Ob, waarin is bepaald op welke manier het bevoegd gezag het besluit moet nemen en motiveren, inclusief het toepassen van de criteria uit Bijlage III van de Europese MER-richtlijn.
- Bijlage V, onderdeel D (categorieën van activiteiten), bevat de lijst van projecten waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt, zoals woningbouwprojecten boven een bepaalde drempelwaarde. Als het project hieraan voldoet, moet een mer-beoordeling plaatsvinden.



- Bijlage III van de MER-richtlijn, bevat beoordelingscriteria voor de mer-beoordeling, welke via artikel 11.11 Ob onderdeel zijn van het Nederlandse beoordelingskader.

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/> en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Als u het niet eens bent met het besluit kunt u bezwaar maken

U moet hiervoor een brief sturen naar het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk. Deze brief noemen we een bezwaarschrift. Ondanks het opsturen van het bezwaarschrift blijft het besluit gelden. Wilt u voorkomen dat het besluit wordt uitgevoerd? En u heeft daarvoor een dringende reden? Dan kunt u de rechtbank Oost-Brabant vragen om een voorlopige voorziening.

De voorlopige voorziening zorgt ervoor dat het besluit niet wordt uitgevoerd. Naar de rechtbank gaan, kan pas nadat u het bezwaarschrift hebt ingediend.

Meer informatie over het insturen van een bezwaarschrift en het verzoek om voorlopige voorziening staat in de bijlage 'Uitleg bezwaarschrift'.

Boxmeer, < datum besluit >,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

Regisseur Omgevingstafel



Bijlage: Uitleg bezwaarschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken

Dat doet u door een brief te schrijven aan degene die het besluit heeft genomen. Meestal is dat het college van burgemeester en wethouders. Maar het kan ook een besluit van de gemeenteraad of de burgemeester zijn. U stuurt uw brief naar postbus 177, 5830 AD Boxmeer. Let op: uw bezwaarschrift via e-mail opsturen is niet mogelijk!

Bezwaarschrift

De brief waarmee u bezwaar maakt heet bezwaarschrift. In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- a) uw naam en adres
- b) de datum
- c) een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- d) de reden waarom u bezwaar maakt
- e) uw handtekening

U moet het bezwaarschrift ondertekenen en stuur zo mogelijk een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt.

U hebt zes weken de tijd om bezwaar te maken

De termijn begint op de dag na de bekendmaking van het besluit. Dat is de dag ná de datum, waarop het besluit is verzonden. Uw bezwaar moet binnen de termijn van zes weken bij ons binnen zijn.

Voorlopige voorziening

Wanneer u bezwaar maakt, blijft het besluit gelden. Als dit voor onherstelbare gevolgen zorgt, kunt u een tijdelijke oplossing vragen. De tijdelijke oplossing geldt totdat over uw bezwaar is beslist. Een tijdelijke oplossing noemen we een voorlopige voorziening.

Een verzoek om een voorlopige voorziening wordt op korte termijn behandeld. U stuurt uw schriftelijke verzoek aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Digitaal voorlopige voorziening instellen

U kunt ook digitaal bezwaar maken. Hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl> voor de voorwaarden.



